Drucksache 12/0100/2

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 29. Oktober 2026

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität für die Sitzung am 09.11.2026
Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 19.11.2026

Erarbeitung eines Konzeptes zur Innenentwicklung und zur Reduktion von Leerständen und Baulücken; Antrag der SPD-Fraktion
Beantwortung von Anfragen

Beschlussvorschlag:

Die Beantwortung der Prüfaufträge wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wurde am 7. September 2026 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität beraten. An die Verwaltung ergingen folgende Prüfaufträge:

1. Die Vor- und Nachteile zum Leerstandsgesetz auszuarbeiten und ob die Erstellung einer Satzung zu diesem Thema sinnvoll ist.

   Die Verwaltung schließt sich der kritischen Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes vom 25. Mai 2025 (Anlage 2) an. Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung an der Gesetzgebung an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum abgegeben. Das Fazit der ausführlich begründeten Position lautet:
   „Aus alldem bitten wir von dem Gesetzesentwurf Abstand zu nehmen."
   Im Wesentlichen werden hier folgende Probleme angesprochen die auch von der Verwaltung gesehen werden:
   - Leerstand aufgrund nicht finanzierbarer Modernisierung der Wohnung. In diesem Zusammenhang greift das Leerstandsgesetz nicht, da in Fällen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit einer Instandsetzung ein Leerstand genehmigungsfähig ist s. § 2 Abs. 1 S. 3 Nr.1 Leerstandsgesetz.
   - Die Regelungen des Leerstandsgesetzes sind nicht anzuwenden bei Erbauseinandersetzungen § 2 Abs. 1 S. 3 Nr.2 Leerstandsgesetz und bei einem besonderen Näheverhältnis des oder der Verfügungsberechtigten zum Wohnraum § 2 Abs. 1 S. 3 Nr.3 Leerstandsgesetz
   - Das Leerstandsgesetz läuft dem Ziel der Entbürokratisierung zuwider. Die Umsetzung bedarf eines sehr hohen Verwaltungsaufwandes und erfordert eine regelmäßige Überprüfung des vorhandenen privaten Wohnungsbestandes. Hierfür ist zusätzliches Personal erforderlich. Es entsteht eine Verpflichtung zur Durchführung eines umfassenden Amtsermittlungsverfahrens um eine Ordnungswidrigkeit rechtssicher aussprechen zu können. Es sind Konflikte bis hin zu Verwaltungsgerichtsverfahren zu erwarten.
   - Verfassungsrechtliche Bedenken, da das Eigentumsrecht in enteignungsgleicher Weise eingeschränkt wird.

2. Die Verwaltung soll außerdem prüfen, wie aufwendig die Ausarbeitung und Aktualisierung eines Leestandskatasters ist.

   Der Aufwand kann nur im Zusammenhang mit dem Nutzen sinnvoll bewertet werden. Aus den gleichen Gründen, die zu der kritischen Bewertung des Leerstandsgesetzes durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund geführt haben, sieht die Verwaltung den Nutzen eines Leerstandskatasters, der im Übrigen auch nur in Zusammenhang mit einer Leerstandsatzung gegeben wäre, als minimal an. Zudem müssen hier noch Fragen des Datenschutzes berücksichtigt werden. Es ist datenschutzrechtlich unklar, ob die für die Erstellung des Katasters notwendige Erhebung und Zusammenführung von personenbezogenen Daten durch die Kommunalverwaltung zulässig ist. Die in § 3 Leerstandsgesetz geregelte Befugnis zur Datenerhebung bei den Auskunftspflichtigen (Verfügungsberechtige, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter sowie Vermittlerinnen und Vermittler von leerstehenden Wohnungen) greift nicht bei der Erstellung eines flächendeckenden Katasters.

Der Sachverhalt wurde am 27. Oktober 2026 im Magistrat beraten und der Magistrat empfiehlt dem Beschlussvorschlag zuzustimmen. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität vorgelegt.

Niklas Gehnich
Bürgermeister

Anlagen:

- Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) vom 13. November 2025
- Stellungnahme des HSGB vom 25. März 2025 zum Entwurf des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum.